

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Lei Mais Habitação - alienação de HPP com reinvestimento amortização de empréstimo de segunda habitação

Processo: 28808, com despacho de 2026-01-13, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: I. Introdução

1. XXXX, contribuinte XXXX, vem pelo presente solicitar informação vinculativa, requerendo pronúncia dos Serviços sobre a possibilidade de ser considerada a exclusão parcial de tributação de mais-valias resultantes da alienação da habitação própria e permanente e subsequente aplicação de parte do ganho na amortização de empréstimo bancário concedido para segunda habitação, a qual ficou, após a referida alienação, como sua habitação própria e permanente.

2. Para tal declarou que em XX-XX-2024 alienou o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente, tendo alterado o seu domicílio fiscal para um segundo imóvel que já detinha e que se encontrava hipotecado desde 2003, tendo aplicado o valor de € XX.XXX,XX na amortização do empréstimo bancário concedido para aquisição do segundo imóvel.

3. Questiona, pois, se, na vigência das normas temporárias introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, comumente designada por "Lei Mais Habitação", as quais vigoraram até 31 de dezembro de 2024, pode ser considerado como reinvestimento a amortização de empréstimo bancário realizada pela requerente.

4. Da Consulta aos registos informáticos foi possível apurar:

- a) Em (...) de 2024, a requerente alienou o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente (artigo urbano XXXX, fração X, da União das freguesias de (...), sito na Rua (...);
- b) A requerente teve domicílio fiscal nesse imóvel (...) desde, pelo menos, XX-XX-2018 até XX-XX-2024;
- c) A requerente tem domicílio fiscal no imóvel que, até à alienação referida em a), constituía a sua segunda habitação, sito na (...), desde XX-XX-2024 (artigo XX, fração XX, da Freguesia (...).

II. Enquadramento Legal:

5. As mais-valias são consideradas incrementos patrimoniais, nos termos do disposto no artigo 9.º do Código do IRS, constituindo rendimentos de categoria G.

6. Nos termos do artigo 10.º, n.º 1, al. a), do Código do IRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis. Nos termos do n.º 4 deste preceito legal, o ganho sujeito a IRS é construído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição.

7. No entanto, nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, as mais-

valias, provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, podem ser excluídas de tributação, desde que verificadas determinadas condições.

8. Com interesse para a presente situação, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas destinadas a garantir mais habitação, incluindo algumas medidas legislativas com impacto no IRS.

9. O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2024), norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

"a) o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;

b) a amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização."

10. De acordo com o disposto no n.º 2:

"Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido for parcialmente reinvestido na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS."

11. De acordo com o disposto no n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

12. Sobre esta norma transitória, foram publicados os Ofícios-Circulados n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e 20266/2024, de 23 de fevereiro, no sentido de esclarecer melhor os impactos da medida na tributação de rendimentos de categoria G - mais-valias.

13. O Ofício Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro, da Direção de Serviços do IRS, concretiza a aplicação deste regime temporário, destinado a dinamizar o mercado habitacional e minimizar os encargos financeiros das famílias, através da exclusão total ou parcial de tributação sobre as mais-valias resultantes da alienação onerosa de imóveis habitacionais ou terrenos para construção, desde que essa realização seja aplicada na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes.

### III. Do caso concreto

14. Há que ter primeiramente presente que o facto tributário é a alienação de habitação própria e permanente por parte da requerente, facto esse que poderá estar sujeito a tributação nos termos dos artigos 9.º e 10.º do Código do IRS.

15. No sentido de excluir parcialmente de tributação a alienação realizada, a requerente utilizou parte do ganho na amortização do capital em dívida para aquisição de imóvel

que não constituía a sua habitação própria e permanente, apesar de ter alterado o domicílio fiscal para esse segundo imóvel após a alienação.

16. Não se encontram previstos os pressupostos de exclusão de tributação previstos na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, uma vez que:

i. O ganho ocorrido com a alienação apenas podia ter sido aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;

ii. Este regime não se aplica a ganhos realizados com a alienação do imóvel que constituía habitação própria e permanente.

17. Quando o facto tributário é a alienação de imóvel que tenha constituído habitação própria e permanente, poderá aplicar-se a exclusão de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

18. Nos termos deste preceito legal, pode aplicar-se a referida exclusão, entre outros requisitos, se o valor do ganho for reinvestido, total ou parcialmente, na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, nos 24 meses anteriores à data da realização.

19. Embora o reinvestimento do ganho tenha que ser feito sem recurso a crédito bancário, admite-se que, caso o reinvestimento tenha sido anterior à alienação, o sujeito passivo possa amortizar um eventual empréstimo bancário contratualizado para aquisição, construção ou melhoramento, dentro do período de tempo estritamente necessário para o efeito (imediatamente após a alienação).

20. Tal apenas poderá ser admitido caso o imóvel tenha sido adquirido no período de 24 meses antecedentes à alienação do imóvel que constituía habitação própria e permanente, sendo que, no caso de construção nova ou intervenção de melhoramento pelo sujeito passivo, releva para este efeito a data inscrição na matriz predial, comunicada nos termos do Código do IMI.

21. No caso, o reinvestimento parcial do ganho foi aplicado num imóvel há muito adquirido pela requerente, muito antes dos 24 meses previstos, pelo que igualmente não poderá ser admitida a exclusão parcial de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

#### IV. Conclusão:

Ao ter alienado o imóvel que constituía habitação própria e permanente, a requerente fez uma aplicação parcial do ganho sem que o mesmo se enquadrasse nas disposições de exclusão de tributação, quer a prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, quer a prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, pelo que a mais-valia será tributada nos termos do disposto nos artigos 9.º e 10.º do Código do IRS.